

NHỊP HỒI KỸ THUẬT

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản KCN nửa cuối năm 2024

Việt Nam là nước hưởng lợi hàng đầu từ sự dịch chuyển cơ cấu chuỗi cung ứng ra khỏi Trung Quốc. FDI tiếp tục tăng trưởng ổn định, với các khu công nghiệp và khu kinh tế chiếm 35%-40% tổng vốn FDI đăng ký hàng năm. Triển vọng ngành bất động sản khu công nghiệp trở nên tích cực nhờ vào việc Việt Nam tăng cường hợp tác với Mỹ, Nhật Bản và Hàn Quốc.

Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ngày càng tăng và giá thuê vẫn duy trì xu hướng tăng. Các khu công nghiệp ngày càng hiện đại, cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng và phát triển bền vững, bao gồm cả chỗ ở và không gian bán lẻ, nhằm tạo môi trường sôi động và toàn diện, đáp ứng nhu cầu khách hàng.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 12,5 điểm trong phiên 10/09 kết phiên ở mức 1.255,23 điểm. Thanh khoản tăng 38,7% so với phiên giao dịch ngày 09/09. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 382 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng hồi kỹ thuật trong phiên giao dịch ngày 11/9. Khối ngoại tiếp tục bán ròng cao, tuy nhiên dòng tiền bắt đáy đã bắt đầu nhập cuộc đồng thời dòng tiền vẫn xoay chuyển tìm cơ hội ở nhóm cổ phiếu riêng lẻ. Nhìn chung, lực mua vùng thấp vẫn hiện hữu cho thấy hoạt động điều chỉnh chưa thay đổi tín hiệu kỹ thuật của VN-Index. Dù vậy, trước mắt chúng tôi cho rằng thị trường sẽ vẫn có thêm các nhịp điều chỉnh, rung lắc trong các phiên tiếp theo, nhà đầu tư nên tận dụng các nhịp phục hồi để cơ cấu lại danh mục.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

BCM

Khuyến nghị: **Mua**TP: **79.800 VND** | UPSIDE: **+12%**

Chiến lược hành động

MUA: NĐT quan sát thị trường điều chỉnh để giải ngân tại vùng giá an toàn, ưu tiên các cổ phiếu đầu ngành có KQKD quý 2 tích cực.

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu hồi của thị trường và cân nhắc vùng giá tốt để hạ tỷ trọng danh mục các mã cổ phiếu yếu không có khả năng phục hồi mạnh, chốt lời một phần các cổ phiếu đã tạo được lợi nhuận thời gian qua.

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.255,23	-0,99
KLCP (triệu CP)	690.102	38,70
GTGD (tỷ VND)	15.600	33,41
Khớp lệnh	13.936	35,46
Thỏa thuận	1.664	18,44
HNX-Index		
Đóng cửa	231,69	-0,76
KLCP (triệu CP)	55,87	-5,88
GTGD (tỷ VND)	1.096	-2,32
UPCoM		
Đóng cửa	92,36	-0,69
KLCP (triệu CP)	29,82	19,74
GTGD (tỷ VND)	523,5	12,65

Diễn biến TTCK Mỹ: Trong phiên giao dịch thường kỳ của Thứ Ba, S&P 500 tăng gần 0,5% và Nasdaq Composite tăng 0,8%, được hỗ trợ bởi sự gia tăng của cổ phiếu Nvidia. Đây là mức tăng liên tiếp cho chuẩn mực thị trường rộng lớn và chỉ số công nghệ nặng. Chỉ số Dow gồm 30 cổ phiếu là ngoại lệ, giảm 0,2% do sự sụt giảm của cổ phiếu JPMorgan gây áp lực lên chỉ số blue-chip. Các nhà giao dịch đang dự đoán một báo cáo kinh tế quan trọng vào sáng Thứ Tư: Chỉ số giá tiêu dùng của tháng 8. Các nhà kinh tế được Dow Jones thăm dò dự kiến CPI tiêu đề sẽ tăng 0,2% so với tháng trước và 2,6% so với cùng kỳ năm trước.

Thế giới: Ngày 9/9, Cục Thống kê quốc gia Trung Quốc (NBS) thông báo, chỉ số giá tiêu dùng nước này trong tháng 8 (CPI) tăng 0,6% so với cùng kỳ năm trước. Đây là tốc độ leo thang lạm phát nhanh nhất tại Trung Quốc trong nửa năm gần đây. Theo các chuyên gia kinh tế, lạm phát gia tăng chủ yếu do chi phí thực phẩm lên cao bởi các hiện tượng thời tiết cực đoan liên tục xảy ra trong mùa hè vừa qua. Có lúc nhiệt độ quá cao, có lúc mưa lớn gây lũ lụt trên diện rộng, ảnh hưởng tới nuôi trồng và nguồn cung thực phẩm. Sau khi dữ liệu lạm phát hàng tháng được công bố làm tăng thêm lo ngại về kinh tế, đồng nhân dân tệ của Trung Quốc giảm so với USD trong phiên giao dịch sáng ngày 9-9 khi lợi suất dài hạn đạt mức thấp kỷ lục.

Việt Nam: Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa tháng 8 sơ bộ đạt 37,59 tỷ USD, tăng 3,7% so với tháng trước. Tính chung 8 tháng, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa sơ bộ đạt hơn 265 tỷ USD, tăng 15,8% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 73,88 tỷ USD, tăng 21%, chiếm 27,9% tổng kim ngạch xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 191,21 tỷ USD, tăng 13,9%, chiếm 72,1%. Trong 8 tháng, có 30 mặt hàng đạt kim ngạch xuất khẩu trên 1 tỷ USD, chiếm 92,3% tổng kim ngạch xuất khẩu. Có 38 mặt hàng xuất khẩu đạt trị giá trên 1 tỷ USD, chiếm tỷ trọng 90,8% tổng kim ngạch nhập khẩu. Về thị trường xuất, nhập khẩu hàng hóa 8 tháng, Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch ước đạt 77,9 tỷ USD. Trung Quốc là thị trường nhập khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch ước đạt 92,3 tỷ USD.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do giảm lại về mức 24.669,8.

Dầu: Giá dầu thô Brent tương lai giảm hơn 3% xuống dưới 70 đô la một thùng vào thứ Ba, tiến gần đến mức thấp nhất kể từ tháng 11 năm 2021, sau khi OPEC cắt giảm dự báo nhu cầu lần thứ hai trong hai tháng. OPEC hiện kỳ vọng nhu cầu dầu toàn cầu sẽ tăng 2 triệu thùng mỗi ngày (bpd) vào năm 2024, thấp hơn 80.000 bpd so với ước tính trước đó. Đối với năm 2025, OPEC đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng nhu cầu của mình xuống còn 1,7 triệu bpd, giảm 40.000 bpd so với dự báo trước đó.

GAS: Tổng công ty Khí Việt Nam (PV GAS) đã tập trung tổng lực thực hiện vận chuyển khí LNG từ Nam ra Bắc bằng đường sắt nhằm đáp ứng nhu cầu nhiên liệu cho các hộ tiêu thụ công nghiệp và dân dụng. PV GAS cho biết trong những ngày tới, khi hoạt động sản xuất và nhu cầu dân dụng phục hồi, Tổng Công ty vẫn đảm bảo cung ứng nguồn hàng liên tục với giá cả ổn định từ nguồn khí nội địa và nguồn nhập khẩu. Cụ thể, từ ngày 9/9, PV GAS tiếp tục vận hành an toàn hệ thống khí Hàm Rồng-Thái Bình để cung cấp khí thấp áp và CNG đáp ứng nhu cầu khách hàng tối đa theo sản lượng khai thác của mỏ; cung cấp LPG từ hệ thống kho nổi - kho cảng tại Thái Bình và Hải Phòng với sản lượng khoảng 2.000 - 3.000 tấn/ngày.

GMD: Tập đoàn Gemadept cho biết toàn bộ hệ thống phương tiện thiết bị chủ chốt phục vụ hoạt động khai thác không chịu thiệt hại bởi siêu bão Yagi và Cảng Nam Đình Vũ đã sẵn sàng khai thác trở lại. Sau khi đã bán Cảng Nam Hải vào quý 1/2024 và Cảng Nam Hải Đình Vũ vào quý 2/2024, Tập đoàn Gemadept hiện chỉ còn sở hữu và vận hành Cảng Nam Đình Vũ tại cụm cảng Hải Phòng. Tập đoàn Gemadept nhấn mạnh các phương tiện thiết bị chủ chốt phục vụ hoạt động khai thác cảng như STS, RTG, Gate, hệ thống công nghệ thông tin không bị ảnh hưởng đáng kể. Cảng Nam Đình Vũ hiện sẵn sàng khai thác trở lại kể từ ngày 9/9.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.495,52	0,45	15,21
DJIA	40.736,96	-0,23	8,09
Nasdaq	17.025,88	0,84	13,42
Shanghai	2.744,19	0,28	-7,76
Hang Seng	17.234,09	0,22	1,10

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.518,00	0,49	22,08
Dầu WTI	65,73	-4,39	-8,26
Dầu Brent	69,18	-3,82	-10,20
Than	138,75	-1,94	-5,23
Đồng	4,0496	-0,72	4,36
Quặng sắt	91,76	0,16	-32,71
Thép	413,94	0,25	-24,91

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	101,66	0,02	0,28
USD/JPY	142,34	-0,61	0,91
USD/CNY	7,1339	0,19	0,12
EUR/USD	1,1021	-0,14	-0,14
GBP/USD	1,3084	0,09	2,79

Top đột phá khối lượng (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
VRE	372,49	19,20	-4,48
TPB	302,51	17,80	1,14
DBC	473,68	29,60	2,25
BAF	209,41	19,05	4,67
HAG	105,46	10,65	2,40

Top giá trị giao dịch (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
VHM	554,65	42,80	-0,47
FPT	547,76	130,00	-0,99
DBC	473,68	29,60	2,25
MSN	449,48	75,20	-0,27
MWG	438,75	67,80	0,44

BCM

(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (10/09/2024)	71.500
Giá mục tiêu	79.800
Tiềm năng tăng trưởng	12%–15%
Vùng mua	69.500–71.000
Ngưỡng cắt lỗ	<66.750

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

KQKD quý 2 vượt kỳ vọng: Trong Q2/2024, BCM có doanh thu thuần đạt 1.162 tỷ đồng (-10% YoY). Tuy nhiên, giá vốn giảm sau nên sau khi khấu trừ, LNST đạt 381 tỷ đồng (gấp 2,7 lần YoY), LNST 6T2024 gấp 10,5 yoy

Sở hữu quỹ đất lớn: BCM hiện sở hữu 100% vốn tại 7 khu công nghiệp ở Bình Dương, với tổng diện tích hơn 4.700 ha. Trở thành nhà đầu tư khu công nghiệp lớn nhất tại Bình Dương, chiếm hơn 30% thị phần cấp tỉnh và đứng thứ ba toàn quốc với 3,6% thị phần. Tiến độ thi công tại các khu công nghiệp của BCM đã đạt trên 95%, với tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 88%.

Dự án chính: BCM hiện dồn lực triển khai hai dự án trọng điểm là KCN Bàu Bàng (quy mô 1.000ha) và KCN Cây Trường (Quy mô 700ha). Công ty dự kiến rót 6.300 tỉ đồng vào 2 dự án này. Cả hai dự án này đều sở hữu vị trí “đắc địa”. Qua đó, kỳ vọng sẽ nhanh chóng đạt tỷ lệ lấp đầy cao khi chính thức được triển khai, tạo động lực tăng trưởng mới cho Becamex IDC. Ngoài ra, BCM cũng đang phục hồi các dự án BĐS nhà ở nhằm cải thiện doanh thu 2024.

Phát hành trái phiếu và cổ phiếu: BCM vừa phát hành thành công mã trái phiếu BCMH2427003 kỳ hạn 3 năm, huy động 500 tỷ đồng với lãi suất 10,2%/năm. Từ đầu năm, BCM đã phát hành tổng cộng 1.800 tỷ đồng trái phiếu, tất cả đều có kỳ hạn 3 năm và đáo hạn vào năm 2027. BCM cũng dự định phát hành 300 triệu cổ phiếu qua đấu giá công khai với giá không thấp hơn 50.000 đồng/cổ phiếu.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	50.500–73.700
KLGDBQ 10D (CP)	653.470
Vốn hóa (tỷ đồng)	73.692,00
BVPS	18.185
P/E (lần)	27,71
P/B (lần)	3,92
EPS (VND)	2.569,86
SL CPLH (triệu CP)	1.035,00
Tỷ lệ free-float (%)	4,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	1,91
ROA (%)	5,03
ROE (%)	14,63

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

BCM giao dịch tích lũy quanh vùng kháng cự 72.700–73.700 đồng, đồng thời các chỉ báo MFI, RSI cho xu hướng tích lũy tiến về vùng an toàn. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường và biến động giá để có điểm mua phù hợp.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đìnhang
Xu hướng tuần	-	Đìnhang
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	53,28	Quan sát
MFI	42,18	Quan sát
MA10	71,27	Quan sát
MA20	71,58	Quan sát
MA50	69,36	Quan sát
MA100	64,63	Quan sát

DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
Danh mục theo dõi										
1	LPB	Theo dõi	28,1-29,2			32.500	27.200			
2	BVH	Theo dõi	43,2-44,5			42.800	41.700			
3	NT2	Theo dõi	18,9-19,5			23.000	18.300			
4	VCG	Theo dõi	18,0-19,3			21.900	17.500			
5	VPB	Theo dõi	18,0-18,4			23.000	16.800			
6	POW	Theo dõi	12,7-18,0			14.800	12.300			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	MWG	Nắm giữ	62,5-64,5	31/7/24	63.500	75.000	57.500			6,8%
2	FPT	Nắm giữ	118,0-124,0	06/8/24	120.000	149.000	113.000			8,3%
3	VHC	Nắm giữ	66,5-68,5	9/8/24	68.400	82.000	64.200			3,1%
4	DGW	Nắm giữ	57,0-59,0	16/8/2024	59.000	67.000	55.100			5,8%
5	DGC	Nắm giữ	108,3-110,5	20/8/2024	110.300	127.500	104.000			2,4%
6	VNM	Nắm giữ	72,7-74,4	23/8/2024	74.400	88.300	69.600			0,7%
7	DPG	Nắm giữ	52,2-53,5	27/8/2024	52.200	61.800	49.700			2,7%
8	FRT	Nắm giữ	176-180	30/8/2024	178.300	195.000	170.000			1,5%
9	TLG	Nắm giữ	51,6-53,0	06/9/2024	52.800	59.000	49.700			0,2%

DANH MỤC CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN GẦN ĐÂY

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
1	BCM	Chốt lời	62,0-66,8	22/7/24	66.300	72.500	59.900	01/8/24	72.500	9,4%
2	HPG	Cắt lỗ	27,3-28,4	23/7/24	27.800	35.000	26.400	01/8/24	27.600	-0,7%
3	ACV	Cắt lỗ	111,5-117,5	30/7/24	115.000	138.000	108.800	05/8/24	110.000	-4,3%
4	PHP	Cắt lỗ	25,5-26,8	25/7/24	26.800	30.000	24.800	05/8/24	26.000	-3,0%
5	BCM	Chốt lời	65,0-67,0	06/8/24	66.700	72.500	62.700	12/8/24	72.500	8,7%
6	TNG	Chốt lời	23,0-24,5	26/7/24	24.300	27.000	21.800	12/8/24	27.700	14,4%
7	SAB	Chốt lời	53,5-55,5	16/8/2024	55.500	62.000	51.500	22/8/24	57.700	4,0%
8	GAS	Chốt lời	77,0-78,1	31/7/24	77.500	87.000	74.400	22/8/24	85.300	10,1%
9	BSR	Chốt lời	21,6-22,7	9/8/24	22.600	24.500	21.000	26/8/24	24.400	8,0%
10	BAF	Chốt lời	17,5-18,0	02/8/24	17.500	21.200	16.900	05/9/24	18.200	4,0%
11	HAH	Chốt lời	38,5-40,0	07/8/24	38.900	47.000	37.300	05/9/24	41.500	6,7%
12	REE	Cắt lỗ	67,9-69,8	23/8/2024	69.600	78.500	65.100	05/9/24	67.400	-3,2%
13	VCI	Cắt lỗ	46,2-47,5	26/8/2024	47.500	53.800	44.500	09/9/24	45.500	-4,2%
14	NTP	Chốt lời	67,8-69,5	30/8/2024	68.200	77.000	65.300	09/9/24	68.400	0,3%
15	ACB	Chốt lời	23,2-24,0	24/7/24	23.800	28.000	22.400	10/9/24	24.550	3,2%
16	DCM	Chốt lời	34,6-36,0	9/8/24	36.000	41.000	33.600	10/9/24	37.800	5,0%
17	PVT	Chốt lời	26,8-28,0	12/8/24	27.900	31.000	26.000	10/9/24	28.300	1,4%
18	CTG	Chốt lời	30,2-31,5	13/8/24	31.400	36.000	29.300	10/9/24	35.500	13,1%
19	MSN	Cắt lỗ	75,0-77,0	19/8/2024	77.100	89.500	72.700	10/9/24	77.000	-0,1%
20	VRE	Chốt lời	17,9-18,7	21/8/2024	18.700	22.600	17.300	10/9/24	20.300	8,6%

Email: research@lpbs.com.vn

Website: [Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank \(lpbs.com.vn\)](http://Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank (lpbs.com.vn))

Mở tài khoản LPBS tại:



Miễn trừ trách nhiệm:

Các thông tin, số liệu thống kê tại báo cáo này được LPBS lập dựa trên nguồn thông tin chính thống và đáng tin cậy tại thời điểm LPBS phát hành báo cáo. Báo cáo được lập với mục đích cung cấp thông tin khái quát về thị trường, dự báo và cảnh báo được sử dụng làm thông tin tham khảo trong nội bộ LPBS và thông tin tham khảo cho nhà đầu tư.

Các ý kiến tại báo cáo được đưa ra sau khi đã được cẩn thận xem xét kỹ càng dựa trên những thông tin mà cá nhân chúng tôi đánh giá là tốt nhất tại thời điểm thu nhập được. Báo cáo này có giá trị tham khảo và không nên được giải như một lời đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. LPBS được miễn trừ trách nhiệm đối với thiệt hại hoặc sự kiện bị coi là thiệt hại do sử dụng nội dung trong báo cáo này.

Bản quyền báo cáo thuộc về LPBS, mọi hành vi trích dẫn, sao chép, sửa đổi, phát hành báo cáo là vi phạm bản quyền nếu chưa được sự đồng ý bằng văn bản của LPBS.